

A.M.T. Invest OÜ

Tolli tänav 7, Kuressaare linn, Saare maakond

telefon 45 33738, 53963989

Tegevuslitsents: MTR nr. EEP000672

Registrikood 10296208

Töö nr. DP-0456

**SAARE MAAKOND, PIHTLA VALD, KÕLJALA KÜLA, KÜ "KOLM
KODA"**

**JA KÜ "TÄHISTAeva" LÄHIÜMBRUSE JÄTKUVALT VABAMAA-ALA
DETAILPLANEERING.**

Algatamine: 30. jaanuar 2014.a. nr.6

Tellija: Pihtla vallavalitsus

Finantseeria: Pihtla vallavalitsus

Detailplaneeringu koostaja: OÜ A.M.T. Invest

Esindaja: Sirje Lember

KURESSAARE

2014

Sisukord

1. ÜLDOSA	4
2. LÄHTESITUATSIOON	4
2.1. LÄHTEMATERJALID	4
2.2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM	6
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	7
4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	7
4.2. SADEVETE ÄRAVOOL	7
4.3. SIDE	7
4.4. ELEKTRIVARUSTUS	7
5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	8
6. TULEOHUTUSNÕUDED	8
7. KESKONNAKAITSELISED LAHENDUSED	8
8. KRUNDIJAOTUS	10
9. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED	10
10. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL	12
11. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL	13
12. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE	14

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA

- **Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:**

Planeeritavaks objektiks on Pihtla vallas, Kõljala külas asuv jätkuvalt vabamaa-ala, suurusega 13125 m². Planeeritav ala jääb Uuemaa kü (59201:002:0776), Tähistaeva kü (59201:002:0552) ja Lageda kü (59201:002:0553) vahelisel alale.

- **Planeeringu eesmärgid:**

Planeeringu eesmärk on vabamaa jagamine kolmeks eraldi katastriüksuseks, katastriüksusetele sihtotstarvete seadmine, servituutide vajaduste määramine, mehaanilise transpordiga liikumise teede, tehnovõrkude, mänguväljakute ja haljastuse põhimõtteline planeerimine ning kogu planeeringualuse ala munitsipaalomandisse taotlemine.

2. LÄHTESITUATSIOON

2.1. Lähtematerjalid

- Maareformiseadus
- Maakatastriseadus
- Ehitusseadus
- Planeerimisseadus
- Asjaõigusseadus
- Saare maakonna planeering 2015
- Saare Maakonna teemaplaneering ``Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused`` kehtestatud 28.04.2008 a.
- Pihtla valla arengukava 2015-2020
- Pihtla vallavolikogu otsus nr. 6, 30. 01. 2014. a. detailplaneeringu algatamise kohta.
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan, koostatud 05.06.2014. a. OÜ A.M.T. Invest poolt.

2.2. Olemasolev olukord

Planeeritavaks objektiks on Pihkla vallas, Kõljala külas asuv jätkuvalt vabamaa-ala, suurusega 13125 m².

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija on Pihkla Vallavalitsus.

Planeeritav maa-ala jääb osaliselt 21131 Masa-Kaali tee 50 meetrisesse tee kaitsevööndisse.

Kinnistu idapiiriga külgnev 5920031 Kõljala-Liiva munitsipaaltee moodustab teekaitsevööndi ulatusega 20 meetrit.

Maa-ala läbib 10 kV keskpingeõhuliin, mille kaitsevööndi ulatus on 10 meetrit mõlemale poole liini.

Maa-ala läbib 0,4 kV madalpingeõhuliin, mille kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit mõlemale poole liini.

Põhjapoolse osa planeeritavast maa-alast moodustavad Lageda ja Tähistaeva katastriüksused asuvate kortermaja elanike poolt haritavad aimaad. Maa-ala lõuna osas paiknevad laste liivakast ja asfaldkattega parkla. Ülejäänud ala moodustab muruga kaetud haljasala.

Planeeritav maa-ala piirinaabrid on põhjas Uuema, lõunas Lageda ja Tähistaeva katastriüksused. Idast piirneb planeeringuala 5920031 Kõljala-Liiva teega. Planeeringuala lääneservas kulgeb kruusakattega tee.

Planeeringuga haaratud ala on tasase reljeefiga. Absoluutsete kõrgusmärkide miinimum on +17,09 ja maksimum +18,70 kinnistul asuva parkla keskosas.

Detailplaneeringust huvitatud osapooled on: kohalik kogukond, inimesed väljastpoolt kogukonda, kohalik omavalitsus, riik. Avaliku huvi objektiks on juurdepääs planeeritavatele ja naaber kinnistutele, võimalus kasutada juba elanike poolt välja kujundatud sõiduautode parklat ja laste mänguväljakut. Planeeritava maa-ala põhjapoolse osa kasutamise eesmärk on põllumajandussaaduste kasvatamine oma vajadusteks.

Pihkla vallal puudub kehtiv üldplaneering.

Koostaja: OÜ A.M.T Invest Tolli tn 7,
Kuressaare linn
Registrikood 10296208

Töö nr. DP-0456-14 11.12.14.

Tellijä: Pihkla vald

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Käesoleva planeeringuga on planeeritav maa-ala tsoneeritud transpordimaaks, maatulundusmaaks ja üldkasutatavaks maaks vastavalt ``Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise korrale`` (VV määrus 23.10.2008 nr 155).

Planeeringu eesmärgiks on teede ja liikluskorralduse määramine, parkimise, rajatiste, maa harimise ja haljastuse planeerimine.

Planeeringuala on hoonestamata.

Tee kinnistul asub olemasolev kruusatee laiusega 3 meetrit. Kinnistu on ette nähtud ümbruskonna kinnistute omanikele juurdepääsuteeks ja moodustavatele kruntidele pääsemiseks.

Peenra kinnistu on juba välja kujunenud naaberkiinnistu elanike aiasaaduste kasvatamise koht. Piirkonnas asuvate korterite valdajatele puudus maareformi käigus antud piirkonnas põllumajandusmaa omandamise võimalus, seetõttu võeti kasutusele riigile kuuluv vaba maa. Antud maa kasutamise eesmärk on põllumajandussaaduste kasvatamine oma vajadusteks.

Maakasutajatel ei ole lubatud püstitada oma kasutuses olevale maale ehitisi. Lubatud on ehitada maale ajutist tüüpi kilekasvuhooneid.

Triibu kinnistul asub korteriomanike parkla. Parkla on mõeldud 12 sõidukile. Parkla ala on kaetud asfaldiga. Rohealal asub detailplaneeringu mõjualasse jäävate kortermajades elavate laste mänguväljak (liivakast, kiiged, turnikud).

Parkla lähedusse on paigaldatud prügikonteinerid.

4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Krundil puudub veevarustus ja kanalisatsioon.

4.2. Sadevete äravool

Planeeringuga haaratud ala on tasase reljeefiga. Absoluutsete kõrgusmärkide miinimum on +17,09 ja maksimum +18,70 kinnistul asuva parkla keskosas.

Välditud on liigvee kogunemine teedele ja parkla alale. Krundi sademeveed immutatakse pinnasesse, krundi rohelistele aladele. Loomulik kalle on suunaga kinnistu keskele.

4.3. Side

Planeeritaval maa-alal puuduvad sideühendused.

4.4. Elektrivarustus

Maa-ala läbib 10 kV keskpingeõhuliin, mille kaitsevööndi ulatus on 10 meetrit mõlemale poole liini. Parkla on valgustatud.

Maa-ala läbib 0,4 kV madalpingeõhuliin, mille kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit mõlemale poole liini.

5. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav maa-ala jääb osaliselt 21131 Masa-Kaali tee 50 meetrisesse tee kaitsevööndisse.

Kinnistu idapiiriga külgnev 5920031 Kõljala-Liiva munitsipaaltee moodustab teekaitsevööndi ulatusega 20 meetrit.

Juurdepääs katastriüksustele on planeeritud mahasõiduga mööda olemasolevat, piki planeeringuala läänepiiri kulgevat kruusateed. Juurdepääsuteele seada notariaalne servituut. Tee edaspidise hoolduse ja remondi eest vastutavad kinnistute omanikud vastavalt omavahelisele kokkuleppele.

Parkimine toimub krundisiseselt, olemasolevas asfaldkattega parklas, mis on mõeldud 12 sõidukile.

Detailplaneeringus esitatud teedevõrgustik ja liikluskorraldus võimaldab korraldada hooldustegevust.

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeringualal puuduvad tuleohtlikud objektid. Teede ja hoiuplatside juurdepääsud hoida lumest vaba minimaalselt 4 m laiuselt.

7. KESKONNAKAITSELISED LAHENDUSED

Planeeritavaks objektiks on Pihtla vallas, Kõljala külas asuv jätkuvalt vabamaa-ala, suurusega 13125 m². Planeeritav ala jääb Uuemaa kü (59201:002:0776), Tähistaeva kü (59201:002:0552) ja Lageda kü (59201:002:0553) vahelisel alale.

Kinnistul looduskaitsealasiid, looduskaitse üksikobjekte ega muinsuskaitseobjekte ei asu, seega ei ole eeldatavat ohtu keskkonkakaitsele huvidele ega loodus- ja kultuuripärandile.

Planeeringus kirjeldatud tegevus ei suurenda, võrreldes olemasolevaga, oluliselt koormust loodusele, kuna planeeringuala on ajalooliselt olnud ja on ka praegu kasutuses parklana ja aiamaana.

Maa kasutajal on kohustus hoida oma kasutuses olev maa ja sellega piirnevad teed puhtana. Aiamaal tuleb tagada heakord. Prügi tuleb viia selleks ettenähtud kohta ja kompostimiseks sobiv materjal kogutakse selleks kokkulepitud kohta.

Planeeringupiirkonnas puudub üleujutuse oht. Sadeveed immutatakse krundi piires pinnasesse.

Jäätmekäitluses lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Eesti Vabariigi jäätmekava
- Pihtla valla jäätmekava
- Pihtla valla jäätmehoolduse eeskiri

Maa kasutajad on kohustatud korraldama jäätmeveo vastavalt Pihtla valla jäätmekäitluse kavale ja sõlmima otselepingu prügiveofirmaga. Prügikonteinerid paigaldada juurdepääsutee serva. Tagada liigiti kogumine.

8. KRUNDIJAOTUS

(Joonis DP-3: põhijoonis)

Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeritavast alast moodustatakse kolm kinnistut.

Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud ja servituudid.

Tabelis kasutatud lühendid:

L=transpordimaa;

Üm=üldkasutatav maa;

M=maatulusmaa.

Tabel 1

Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus m ²	Maa sihtotstarve	Parkimisko htade arv	Piirangud, servituudid
Tee	650	L	-	Osaline teekaitsevöönd (50 m). Kitsenduse ruumiline ulatus 305 m ² .
Triibu	1124	Üm	12	Osaline teekaitsevöönd (50 m). Kitsenduse ruumiline ulatus 434 m ² . Servituudi vajadus elektri madalpingeõhuliinile - 2m mõlemale poole liinist. Kitsenduse ruumiline ulatus 273 m ² .
Peenra	11351	M	-	Osaline teekaitsevöönd (50 m). Kitsenduse ruumiline ulatus 199 m ² . Osaline teekaitsevöönd (20 m). Kitsenduse ruumiline ulatus 985 m ² . Servituudi vajadus elektri keskpingeõhuliinile - 10m mõlemale poole liinist. Kitsenduse ruumiline ulatus 1069 m ² .

9. PROJEKTEERIMISPÕHIMÕTTED

(Joonis DP-3: põhijoonis)

Tee kinnistu.

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: transpordimaa.

Kinnistule hoonestust ei planeerita.

Tee kinnistul asub olemasolev kruusatee laiusega 3 meetrit. Kinnistu on ette nähtud ümbruskonna kinnistute omanikele juurdepääsuteeks ja moodustavatele kruntidele pääsemiseks.

Triibu kinnistu.

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: üldkasutatav maa.

Kinnistule hoonestust ei planeerita.

Kinnistul asub korteriomanike parkla. Parkla on mõeldud 12 sõidukile.

Parkla lähedusse on paigaldatud prügikonteinerid.

Rohealal asub detailplaneeringu mõjualasse jäävate kortermajades elavate laste mänguväljak (liivakast, kiiged, turnikud).

Peenra kinnistu.

Planeeringujärgne krundi sihtotstarve: maatulundus maa.

Maakasutajatel ei ole lubatud püstitada oma kasutuses olevale maale ehitisi. Lubatud on ehitada maale ajutist tüüpi kilekasvuhooneid.

Antud maa kasutamise eesmärk on põllumajandussaaduste kasvatamine oma vajadusteks.

10. KITSENDUSED PLANEERITAVAL MAA-ALAL

(Joonis: DP-3, põhijoonis)

Krundi omanikul tuleb arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega:

Kitsenduse õiguslik alus	Kitsenduse ulatus	Kaitsevööndi määrang	Kitsenduse sisu
Teeseadus § 13,36,37	50 m	Äärmise elemendi keskelt (sõidurada)	Riigimaantee
Teeseadus § 13,36,37	20m	Keskelt (sõiduraja telg)	Munitsipaaltee
Elektriohutusseadus § 15 elektripaigalduse kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211)	2m	Liini teljest	Elektriõhuliin alla 1kV
Elektriohutusseadus § 15 elektripaigalduse kaitsevööndi ulatus § 2 (VV määrus 02.07.2002 nr 211)	10m	Äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid	Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin)

11. SERVITUUTIDE VAJADUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Vastavalt Asjaõigusseadusele (redaktsiooni jõustumise kuupäev 17.04.2012):

§ 158. Tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga.

(3) Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

(4) Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.

(5) Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.»;

§ 158¹. Avalikes huvides vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised

(1) Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektroonilise side seaduse § 72 lõikes 1, elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 ja § 66 lõikes 1,

Koostaja: OÜ A.M.T Invest Tolli tn 7,
Kuressaare linn
Registrikood 10296208

Töö nr. DP-0456-14 11.12.14.

Tellijä: Pihla vald

ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 7 lõikes 1 ja maagaasiseaduse § 18 lõikes 2 sätestatud kohustus või kes on vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud talumiskohustus tekib kinnisasja sundvõõrandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud talumiskohustust ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda.

(3) Käesolevas paragrahvis sätestatu ei välista talumiskohustuse tekkimist käesoleva seaduse §-s 158 sätestatud korras.

12. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Sissemurdmiste, varguste, süütamiste, autodega seotud kuritegevuse, vägivallaaktide ja muude kuriteoliikide ennetamiseks ja vähendamiseks tuleb projekteerimisel ja elukorraldusel pöörata tähelepanu järgmistele meetmetele:

- hea valgustatus ja nähtavus teedel, elamute hoovides ja majaesistel
- ühiskondlike alade hea nähtavus ja jälgitavus
- naabrivalve
- palgatud valvur
- politsei või turvateenistuse regulaarne patrullimine
- maa-ala korrashoid
- tulekindlad prügikonteinerid

Koostas S. Lember
Koostaja: OÜ A.M.T Invest Tolli tn 7,
Kuressaare linn
Registrikood 10296208

11.12.14.

Töö nr. DP-0456-14 11.12.14.

Tellijä: Pihkla vald